



CERTIFICADO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES UNA COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE SE ENCUENTRA EN LA OFICINA GENERAL DE TRAMITE DOCUMENTARIO Y ARCHIVO DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. **325**-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP

Abog. DIOFEMENES ARISTIDES ARANA ARRIGLA  
Oficina de Trámite Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

Callao, **22 ABR 2016**

**22 ABR 2016**

VISTOS:

La Resolución Jefatural N° 203-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 20 de marzo de 2014; la Resolución Gerencial N° 446-2015-GRC/GA, de fecha 18 de noviembre de 2015, los cargos de las Cédulas de Notificaciones de fechas 29 de octubre de 2014, 12 y 19 de junio de 2015, y 28 de noviembre de 2015; el Informe Técnico N° 758-2015-GRC/GA/OGP/JPECP-AT, del 15 de julio de 2015; el Informe Técnico Legal N° 152-2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 15 de abril de 2016, y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante Ley N° 28703, se autoriza al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para que realice las acciones administrativas de Reversión a favor del Estado, de aquellos terrenos del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, donde no se haya cumplido con lo establecido en la cláusula sexta de los respectivos contratos de adjudicación;

Que, a través del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de la Ley N° 28703, teniendo como objetivo establecer el procedimiento administrativo de reversión a favor del dominio del Estado de los lotes de terreno del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec;

Que, por Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, se ha dispuesto que toda referencia al Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, se entenderá hecha al Gobierno Regional del Callao, en su calidad de titular del Proyecto;

Que, el 27 de septiembre del año 1993, se celebró un Contrato de Adjudicación entre el Estado y la adjudicataria **SILVIA HAYDEE PATIÑO ARCE**, respecto del predio ubicado en la **Manzana B, Lote 15, Sector F, Grupo Residencial 7, Barrio XII**, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao, inscrito en la **Partida Registral N° P01027581**, estableciéndose en la sexta cláusula que: "El beneficiario se obliga bajo pena de resolución contractual, a lo siguiente: 1. Concluir la habilitación urbana y construir en el lote de terreno que se adjudica, una vivienda para habitarla, en un plazo que no exceda de los tres (03) años contados a partir de la firma del contrato; 2. A no subdividir el inmueble que se adjudica y construir respetando la zonificación y uso del terreno; 3. A no transferir en venta a terceros el terreno o la unidad que se edifique, antes del término de cinco (5) años; 4. Fijar residencia o domicilio habitual en el predio adjudicado, en el término de tres (3) años, a partir de la entrega del terreno";

Que, el artículo 11° del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales - Ley N° 29151 establece que los actos que se realicen sobre los bienes de propiedad de la entidad y de los que se encuentren bajo su administración son de responsabilidad de la Unidad Orgánica existente para tal fin, correspondiendo a esta Oficina realizar los actos sobre los inmuebles del Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, por ser el Gobierno Regional del Callao titular del citado Proyecto;

Que, mediante Ordenanza Regional N° 000016, publicada el 04 de julio del 2011, el Consejo Regional del Callao encargó a la Gerencia de Administración y a la Oficina de Gestión Patrimonial de la Entidad, efectúe el saneamiento físico legal de las áreas de los terrenos de los Proyectos Especial Ciudad Pachacútec y Piloto Nuevo Pachacútec;

Que, mediante Resolución Jefatural N° 669-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 31 de julio de 2015, se reconoció el derecho de propiedad de la adjudicataria **SILVIA HAYDEE PATIÑO ARCE** (según Partida Registral) o **SILVIA HAYDEE PATIÑO DE CAMACHO** (según RENIEC), respecto del predio inscrito en la **Partida Registral N° P01027581**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; comprendiendo en el citado reconocimiento la compra venta inscrita a favor de la actual titular registral **DANIELA JULIA NICOLAS MORON**;

Que, mediante Resolución Gerencial N° 446-2015-GRC/GA, de fecha 18 de noviembre de 2015, se declaró la nulidad de la Resolución Jefatural N° 669-2015-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 31 de julio de 2015, por cuanto la misma fue motivada con una afirmación distinta a la real y al derecho discutido, puesto que se reconoce un derecho que no corresponde; y se dispuso que esta Jefatura emita un nuevo pronunciamiento, según corresponda;



Abog. DIOFEMIDA ANASTASIA ARROYO A  
Jefe de la Oficina de Documentación y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

22 ABR 2016

Que, mediante Hoja de Ruta N° 026470 de fecha 13 de noviembre de 2014, la actual titular registral del predio sub materia **DANIELA JULIA NICOLAS MORON**, presenta descargos, señalando como principales argumentos los siguientes: 1) que está acreditado fehacientemente que el inmueble en mención es de propiedad exclusiva de la compra venta la misma que se produjo fuera del periodo de prohibición de la cláusula sexta ya que se adjudicó el predio con fecha 27/09/1993 (esto es más de 21 años), en consecuencia dicha cláusula no está vigente al haber prescrito de puro derecho, por lo que solicita se le excluya del procedimiento; 2) que la Ley 28703, en su artículo 2° indica "Autorícese al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, para que en coordinación con la SBN, realicen las acciones administrativas de reversión a favor del Estado de aquellos terrenos del PECP (...)". Esto quiere decir que el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec no tiene facultades para iniciar el proceso de reversión, puesto que los facultados son el Ministerio de Vivienda en coordinación con la Superintendencia de Bienes Nacionales; 3) que adquirió la propiedad del predio al amparo de la Fe Pública Registral, ya que en la época de adquisición no existía anotación alguna de gravamen respectivo; 4) que hace presente, que según expediente N° 00445-2012-0-0702-JM-CI-01, ha demandado a doña Mary Isabel Villaneda Quilca, sobre Reivindicación ante el Juzgado Mixto de Ventanilla, y teniendo en consideración el artículo 139, Inc. 2 "Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el Órgano Jurisdiccional, ni interferir en el ejercicio de sus funciones (...)"; 5) que se acoge a lo establecido en el artículo 70° de la Constitución Política del Perú que hace referencia al Derecho de Propiedad; adjuntando como medios probatorios los siguientes: copia de copia literal de la SUNARP y copia de notificación del Juzgado Mixto de Ventanilla (expediente N° 00445-2012-0-0702-JM-CI-01);

Que, de la revisión en el Sistema de Trámite Documentario del Gobierno Regional del Callao, se verificó, que sólo la actual titular registral **DANIELA JULIA NICOLAS MORON**, se apersonó al presente procedimiento administrativo, a fin de presentar sus descargos y medios probatorios, con los cuales pretende desvirtuadas las imputaciones contenidas en la resolución de inicio de procedimiento especial de resolución de contrato de adjudicación de predio; los mismo que serán evaluados a través de la presente;

Que, mediante Hoja de Ruta N° 026470 de fecha 13 de noviembre de 2014, la actual titular registral del predio sub materia **DANIELA JULIA NICOLAS MORON**, presenta descargos, señalando como principales argumentos los siguientes: 1) que está acreditado fehacientemente que el inmueble en mención es de propiedad exclusiva de la compra venta la misma que se produjo fuera del periodo de prohibición de la cláusula sexta ya que se adjudicó el predio con fecha 27/09/1993 (esto es más de 21 años), en consecuencia dicha cláusula no está vigente al haber prescrito de puro derecho, por lo que solicita se le excluya del procedimiento; 2) que la Ley 28703, en su artículo 2° indica "Autorícese al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, para que en coordinación con la SBN, realicen las acciones administrativas de reversión a favor del Estado de aquellos terrenos del PECP (...)". Esto quiere decir que el Proyecto Especial Ciudad Pachacútec no tiene facultades para iniciar el proceso de reversión, puesto que los facultados son el Ministerio de Vivienda en coordinación con la Superintendencia de Bienes Nacionales; 3) que adquirió la propiedad del predio al amparo de la Fe Pública Registral, ya que en la época de adquisición no existía anotación alguna de gravamen respectivo; 4) que hace presente, que según expediente N° 00445-2012-0-0702-JM-CI-01, ha demandado a doña Mary Isabel Villaneda Quilca, sobre Reivindicación ante el Juzgado Mixto de Ventanilla, y teniendo en consideración el artículo 139, Inc. 2 "Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el Órgano Jurisdiccional, ni interferir en el ejercicio de sus funciones (...)"; 5) que se acoge a lo establecido en el artículo 70° de la Constitución Política del Perú que hace referencia al Derecho de Propiedad; adjuntando como medios probatorios los siguientes: copia de copia literal de la SUNARP y copia de notificación del Juzgado Mixto de Ventanilla (expediente N° 00445-2012-0-0702-JM-CI-01);

Que, del análisis del escrito presentado por la actual titular registral **DANIELA JULIA NICOLAS MORON**, con respecto al argumento 1) se precisa que al ser este un procedimiento especial, el cual se regula bajo el marco normativo de la LEY Nro. 28703 y su Reglamento aprobado por DECRETO SUPREMO Nro. 015-2006-VIVIENDA y su modificatoria efectuada a través del DECRETO SUPREMO Nro. 002-2007-VIVIENDA, no le es aplicable lo estipulado en el Código Civil, toda vez que el presente procedimiento es un procedimiento administrativo por normas de derecho público, por ese motivo, y conforme lo establece el numeral 8.2 b) del artículo 8 del Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, se extiende en el Asiento N° 00006 de la Partida Registral N° P01027581, la Anotación Preventiva por tiempo indefinido del procedimiento administrativo de Resolución de Contrato, según lo dispuesto por la Resolución Jefatural N° 203-2014-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP, del 20 de marzo de 2014; deviniendo en improcedente la prescripción invocada por la recurrente;

Que, referente al argumento 2) se hace de conocimiento, que, por Decreto Supremo N° 002-2007-VIVIENDA, se ha dispuesto que toda referencia al Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, se entenderá hecha al Gobierno Regional del Callao, en su calidad de titular del Proyecto, cuyo fin sólo es el pronunciamiento de la administración ya sea declarando la resolución del contrato de adjudicación o el reconociendo el derecho de propiedad de los adjudicatarios, siendo la Superintendencia Nacional de Bienes Estales -SBN quien realiza posteriormente la reversión a favor del Estado, de aquellos terrenos donde sus adjudicatarios no hayan cumplido con la cláusula sexta del contrato de adjudicación;

Que, con respecto al punto 3) se tiene que el mencionado Contrato de Adjudicación de fecha 27 de setiembre de 1993, celebrado entre el Estado y la adjudicataria **SILVIA HAYDEE PATIÑO ARCE** (según Partida Registral) o **SILVIA HAYDEE PATIÑO DE CAMACHO** (según RENIEC), tratándose en ambos casos de la misma persona, establecía en la cláusula sexta, las causales de resolución de contrato, según consta en el Título Archivado de la





Abog. DIOFEMENES ARISTIDES ARANA ARANDA  
Jefe de la Oficina de Trámite Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

**RESOLUCIÓN JEFATURAL Nro. 325 -2016-GRC/GA-OGP-JPECPYPPNP**

22 ABR 2016

**Partida Registral N° P01027581**, con lo cual se desvirtúa la presunción de la buena fe registral aludida por la titular registral **DANIELA JULIA NICOLAS MORON**;

Que, así mismo de lo argumentado en el punto 4) se precisa que al no existir un mandato judicial expreso emitido por el órgano jurisdiccional, exigiéndole a esta administración abstenerse de continuar con el presente procedimiento administrativo de resolución de contrato, **corresponde continuar con el trámite del mismo**, de conformidad con lo señalado en el artículo 63.2° de la Ley N° 27444– Ley del Procedimiento Administrativo General, el mismo que señala: *"Solo por Ley mediante mandato judicial expreso, en un caso concreto, puede ser exigible a una autoridad no ejercer alguna atribución administrativa"*;

Que, con respecto al argumento 5) se pone en conocimiento de la recurrente, que el derecho de propiedad que menciona tener, se encuentra supeditado al cumplimiento por parte de la adjudicataria **SILVIA HAYDEE PATIÑO ARCE** (según Partida Registral) o **SILVIA HAYDEE PATIÑO DE CAMACHO** (según RENIEC), **tratándose en ambos casos de la misma persona**, de las obligaciones estipuladas en la cláusula sexta del Contrato de Adjudicación que suscribió con el Estado; y, que hasta que no concluya el presente procedimiento administrativo, con el reconocimiento de la Propiedad de dicho Adjudicatario respecto al predio sub materia, conforme lo dispone el Artículo 5° de Ley N° 28703, no le alcanzan los extremos del derecho que la titular registral señala tener;

Que, los medios probatorios presentados por la recurrente, son insuficientes para demostrar que la adjudicataria no incurrió en ninguna de las causales de la cláusula sexta del contrato de adjudicación, así mismo dichos medios probatorios tampoco demuestran que la actual titular registral ejercía la posesión efectiva en lote de terreno adjudicado;

Que, a mayor abundamiento, según Informe Técnico – Legal de vistos; con fecha **13 de julio de 2015**, se procedió a realizar la inspección técnico – legal, en el predio ubicado en la **Manzana B, Lote 15, Sector F, Grupo Residencial 7, Barrio XII**, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; habiéndose encontrado en posesión del predio a la señora **MARY ISABEL VILLANEDA QUILCA**; quien ha ocupado el predio en su totalidad para uso de vivienda, existiendo una edificación regular en situación precaria; quedando demostrado que la adjudicataria **SILVIA HAYDEE PATIÑO ARCE** (según Partida Registral) o **SILVIA HAYDEE PATIÑO DE CAMACHO** (según RENIEC), **tratándose en ambos casos de la misma persona**, incurrió en causal de resolución contractual señalado en el numeral 4), de la Cláusula Sexta del Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993; la cual se condice con el inciso e), del artículo 10° del Reglamento de la Ley N°28703, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2006-VIVIENDA, concluyendo fehacientemente; que la adjudicataria, no ha fijado residencia o domicilio habitual en dicho predio. Que la mencionada ficha, reúne la calidad de prueba directa que sustenta el incumplimiento de la cláusula citada, resultando pertinente imponer la sanción de resolución al Contrato de Adjudicación de fecha 27 de septiembre de 1993.

En virtud de las facultades y atribuciones previstas en el Reglamento de Organización y Funciones, aprobado con Ordenanza Regional N° 000028 y modificatorias, las normas glosadas, y la Resolución Ejecutiva Regional N° 000348 de fecha 25 de agosto de 2015 que encarga la Jefatura de la Oficina de Gestión Patrimonial de la Gerencia de Administración, del Gobierno Regional del Callao;

**SE RESUELVE:**

**ARTICULO PRIMERO: DECLARAR** la Resolución del Contrato de Adjudicación, de fecha 27 de septiembre del año 1993, celebrado entre el Estado y **SILVIA HAYDEE PATIÑO ARCE** (según Partida Registral) o **SILVIA HAYDEE PATIÑO DE CAMACHO** (según RENIEC), **tratándose en ambos casos de la misma persona**, respecto del predio ubicado en la **Manzana B, Lote 15, Sector F, Grupo Residencial 7, Barrio XII**, de la Urbanización Popular de Interés Social Proyecto Especial Ciudad Pachacútec, Distrito de Ventanilla, Provincia Constitucional del Callao; inscrito en la **Partida Registral N° P01027581**, de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos; por causal de Resolución Contractual contenida en el numeral 4), de la cláusula sexta del mencionado contrato.

**ARTÍCULO SEGUNDO: COMPRENDER** en los efectos de la precitada Resolución del Contrato de Adjudicación, los actos jurídicos de compra venta, inscritos en los **Asientos 00003 y 00005**, de la **Partida Registral N° P01027581**, otorgada a favor de la administrada **JUANA LUSMILA LOPEZ GONZALES**, y de la actual titular registral **DANIELA JULIA NICOLAS MORON**, respectivamente, conforme a los fundamentos de la presente resolución.




**ARTÍCULO TERCERO: ENCARGAR**, se realice la notificación de la presente Resolución a los interesados intervinientes en este procedimiento, salvaguardando su derecho de contradicción mediante los recursos administrativos correspondientes, otorgándole al efecto un plazo de 15 (quince) días hábiles contados a partir del día siguiente de notificada la presente, conforme a lo previsto por la Ley N° 27444-Ley del Procedimiento Administrativo General.

**REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.**

CERTIFICO QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES  
COPIA FIEL DEL ORIGINAL QUE OBRA EN EL ARCHIVO  
CENTRAL DEL GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO

.....  
Abog. **DIÓFEMENES ARISTIDES ARANA ARRIOLA**  
Jefe de la Oficina de Tratamiento Documentario y Archivo  
GOBIERNO REGIONAL DEL CALLAO



.....  
**Abog. HENRY G. RUIZ LÓPEZ**  
Jefe Oficina de Gestión Patrimonial (e)  
Jefe del P.E.C.P. y P.P.N.P

22 ABR 2016